

〈調査報告〉

京都市中京区中心地区 マンション住民の実態と意識

——マンション・アンケート調査の結果分析——

関 谷 龍 子
瀧 本 佳 史

1. 調査の概要

1.1 調査の背景

京都市中京区・下京区の中心地区（通称「田の字地区」）は、「町衆」や「鉾町」としての伝統をもつ京都有数の中心地区である。業務地区や最大の繁華街として発展する一方、1960年代を境に人口が減少し、高齢化、伝統産業の空洞化などにより衰退してきた。その一方で、2000年以降マンションの建設ラッシュにより、マンション住民の増加にともなう、都心部への人口流入という都心回帰現象が生じている。

京都ではかつて、マンション建設などの一連の都市開発は「景観論争」の文脈で語られてきた。そこでの焦点は建築そのものの反対や、高さ・容積率など、抑制的な動きやそれを論じる視点が主であった。マンション住民は、地域住民からは流動層としてとらえられ、地域の新たな担い手としてとらえられるには至らなかった。しかし現在では、既存の地域社会側からマンション住民をいかに取り込むかという、マンション住民との関係づくり、コミュニティの再構築が新たな地域課題となってきた。

実際、既存の地域社会（元学区自治連合会、町内会）でも、マンション住民との関係づくりを重要なテーマと考え始めているところもある。一方でマンション側でも地域社会との関わりや対応が個々に違い、関係づくりが必要であることや、マンション内のコミュニティをどう構築していくか、といった点が課題となりつつある。

この背景には、マンションという居住形態のもつ特性も影響している。オートロックや管理人により外来者への制限を行うことに加え、居住者自身の生活実態そのものがつかみにくいことが、関係性の構築に困難を及ぼす。住民の家族形態や年齢層がわかりにくいことが、既存の地域社会からすると、働きかけの対象像をイメージしにく

い。そこで私たちは、これらを踏まえ、中京区内の3つの元学区にある分譲マンション居住者を対象に、アンケート（調査票）調査を実施した。

1.2 調査対象と方法

調査対象地域の選定については、1、中京区田の字地区のマンション急増地域、2、協力の得られやすい元学区（自治連合会）、という条件を設定した。当初試行的に明倫学区でマンション住民にヒアリングを行い、その結果から調査項目を選定、2005年8月と11月の2回に分けてまず明倫学区で調査を実施した。その後、2006年1月に対象を拡げ、同様の条件で明倫学区に隣接する、城巽学区・本能学区で調査を実施した。その際、各学区の自治連合会に協力をいただいた。調査の際は、各自治連合会からの「お知らせ」も調査票に同封して、対象者に対する調査の趣旨の理解をはかった。

調査項目については、城巽・本能学区の調査時に質問項目を一部追加した。そのため当初の明倫学区で実施した質問項目には「マンションタイプ」（2.1.7 参照）がなく、未調査となっているが、これ以外の調査項目はすべて同一である。また、調査票の回答者については、「各世帯の世帯主もしくはその配偶者」という指定を行った。

調査対象のマンションは分譲マンションに限定し、賃貸のみのマンションは対象から外した。マンションの所在や世帯数については、各自治連合会が把握する情報を元に調査時点で存在する全ての分譲マンションを現地確認してリスト化し、対象マンション全世帯の悉皆調査とした。配布に当たっては原則として全世帯へのポスト投函を行ったが、その際、郵便受けの状況から居住・利用実態のない部屋を除外し、各マンション管理人からの情報を加味して、最終的な配布数を確定した。回収は郵送にて行った。対象マンション棟数は、明倫 19、城巽 25、本能 18、合計 62、配布数は明倫 860、城巽 999、本能 947、合計 2,806 である。

2. マンション・アンケート調査分析

2.1 調査回答者の属性

2.1.1 マンション規模別回収率

2005年8・11月実施の明倫学区調査は有効回収数 229（有効回収率 26.6%）であった。2006年1月実施の城巽学区調査は 291（29.1%）、本能学区調査は 281（29.7%）であり、全体としてみると 2,806 の配布数に対して、825 の回収数で、有効回収数は

801, 有効回収率は28.5%であった。昨今の都市部での調査環境の悪化はつとに知られており, 各学区自治連合会, マンションの管理組合等にも広く協力依頼したが, 30%を超えなかった。

悉皆調査なので母集団の推定はしないものの回収率の低さは問題である。回答者と非回答者が半々であっても全体を考える時, 割り引いて考えるところである。3倍以上の非回答者の存在は如何なる影響を及ぼすのか, 正解はない。非回答者についての情報は取り得ないので, 推測することは出来ない。ここではシンプルに回答していただけの方々のデータの語るところを真摯に読み解いていくこととする。

多様な規模のマンションがあるが, ここでは入居者数でマンション規模を分けておく。30世帯以内, 50世帯以内, 80世帯以内, 81世帯以上の4区分である。

規模別回収率をみると, 明倫学区では30世帯以内の規模のマンションの有効回収率は36.4%と高く, 50世帯以内では27.0%, 80世帯以内で30.3%, 81世帯以上のマンションの10.4%の回収率の低さが, 全体に影響を及ぼしている。城巽学区では30世帯以内の有効回収率は32.8%, 以下50世帯以内で21.4%, 80世帯以内では25.3%, 81世帯以上では34.5%と高い。本能学区では30世帯以内が24.4%, 50世帯以内が41.6%と高かった。80世帯以内では24.6%, 81世帯以上で28.3%である。

30世帯以内の小規模マンションでは有効回収率が58.3%, 64.3%と高い値を示したところもあったが, 7.1%, 9.1%と低い回収率のところもあり, 平均すると30.5%であった。50世帯以内の規模のマンションでも0%から47.5%の間で, 平均では28.0%, 80世帯以内のマンションでも5.5%から51.0%の間であり, 平均では27.4%であった。81世帯以上の規模のマンションでは10.4%から35.4%の間であり, 平均では27.4%の有効回収率であった。

2.1.2 性別

回答者の性別の内訳は男性が34.3%, 女性が65.4%であり無回答が0.3%である。ポスト投函であり, 世帯主または配偶者の方に記入をお願いした。学区別にみてもこの比率に有意な差は認められなかった(表2-1)。

2.1.3 世帯主

回答者の世帯主の比率は, 世帯主本人が63.7%, 配偶者が36.2%である。学区別でもこの比率に差は認められない(表2-2)。

表 2-1 性別

	明倫	城巽	本能	全体	
男	31.0	35.4	35.9	34.3	ns
女	69.0	64.3	63.7	65.4	
無回答	0.0	0.3	0.4	0.3	
合計	100.0 (229)	100.0 (291)	100.0 (281)	100.0 (801)	

表 2-2 世帯主

	明倫	城巽	本能	全体	
世帯主本人	67.2	63.2	61.2	63.7	ns
世帯主の配偶者	32.8	36.4	38.8	36.2	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	

世帯主の性別の実態をみていこう。世帯主と性別のクロス表（表 2-3）をみると、男性は殆どが世帯主本人である。女性は世帯主本人が明倫学区では半数以上、城巽学区では 45%弱、本能学区では 40%弱が世帯主本人である。女性の 4～6 割が世帯主ということになり、かなり高い割合である。

表 2-3 性別世帯主

		世帯主本人	世帯主配偶者	合計
明倫	男	100.0	0.0	100.0 (71)
	女	52.5	47.5	100.0 (158)
	合計	67.2	32.8	100.0 (229)
城巽	男	99.0	1.0	100.0 (103)
	女	44.1	55.9	100.0 (186)
	合計	63.7	36.3	100.0 (289)
本能	男	100.0	0.0	100.0 (101)
	女	39.1	60.9	100.0 (179)
	合計	61.1	38.9	100.0 (280)

2.1.4 年齢構成

回答者の年齢構成をみると、10 歳代は 0.4%、20 歳代は 4.0%と、さすがに少数である。30 歳代が全体で 21.8%、40 歳代が 25.6%、50 歳代が 22.0%で、30～50 歳代の合計は 69.4%に達する。60 歳代は 13.7%、70 歳代は 9.2%、80 歳以上の高齢者も

回答している。60歳代以上の合計は25.4%と全体の約4分の1であった（表2-4）。マンションの建築時期、入居時期、入居時の年齢はまちまちであるはずなのに、学区ごとの年齢構成に有意な差は認められなかった。

表2-4 学区別年齢構成

	明倫	城巽	本能	全体	
10歳代	0.4	0.7	0.0	0.4	
20歳代	4.8	3.4	3.9	4.0	
30歳代	24.0	17.2	24.9	21.8	
40歳代	24.5	26.5	25.6	25.6	
50歳代	21.4	22.3	22.1	22.0	
60歳代	11.4	17.5	11.7	13.7	
70歳代	9.6	9.6	8.5	9.2	
80歳代	3.1	2.7	1.4	2.4	
90歳代	0.0	0.0	0.4	0.1	ns
無回答	0.9	0.0	1.4	0.7	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	

2.1.5 世帯構成と世帯人数

世帯構成では学区ごとの差が認められた。全体としては単身世帯が最も多く、夫婦のみ世帯、夫婦と未婚の子どもが同居している二世帯世帯が続く。単身世帯の多いのは明倫学区で42.3%、次いで城巽学区の32.3%、少ないのが本能学区24.6%である。全体では32.6%が単身世帯である。女性の世帯主の多さはここに関連している。夫婦のみ世帯の比率も全体で32.0%と高く、明倫学区で29.7%、城巽学区で31.6%、本能学区34.2%である。単身と夫婦のみで合計64.6%に達する。夫婦と未婚の子どもが同居している二世帯世帯は26.3%であり、本能学区29.5%、城巽学区28.5%、明倫学区19.7%である。明倫学区に単身世帯が多く、二世帯世帯が少ないという特徴が認められる（表2-5）。

表2-5 学区別世帯構成

	明倫	城巽	本能	全体	
単身世帯	42.8	32.3	24.6	32.6	
夫婦のみ世帯	29.7	31.6	34.2	32.0	
夫婦と未婚の子ども（二世帯世帯）	19.7	28.5	29.5	26.3	**
その他	7.4	7.2	10.7	8.5	
無回答	0.4	0.3	1.1	0.6	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	

世帯人数別にみると、2人世帯の比率が全体として5%以上高まっている（表2-6）。明倫学区では1人世帯と2人世帯で78.6%に達している。全体でみると、大多数が3人世帯以下であり、4人世帯以上は11.6%に過ぎない。これは平均家族員数に端的に示され、明倫学区は1.87人、城巽学区で2.17人、本能学区でも2.23人である。このことから少ない家族数で生活する都市型マンションの実像がうかがえる。

なお「その他」の記述回答の中には、「二世帯世帯」のカテゴリーに入ると考えられるもの（例「母と子」「親子」）が37件含まれており、「夫婦と母」の類型になるものもあるが、集計の都合上「その他」として表示している。また、3世代以上の同居世帯は、明確に記入のあったものとしては8件にとどまっている。この他「兄弟」「姉妹」「従兄弟同士」「婚約者」といった回答もみられた。

表2-6 学区別世帯人数と平均世帯人数

	明倫	城巽	本能	全体
1人	42.8	32.3	24.6	32.6
2人	35.8	35.1	41.6	37.6
3人	14.8	17.5	19.6	17.5
4人	4.8	12.0	11.4	9.7
5人	1.7	1.0	1.8	1.5
6人	0.0	1.0	0.0	0.4 **
無回答	0.0	1.0	1.1	0.7
合計	100.0	100.0	100.0	100.0
平均世帯人数	1.87	2.17	2.23	2.10

2.1.6 職業

回答者の職業構成をみる（表2-7）。3学区とも有意な差は認められない。構成比の高いのは主婦・無職で31.6%である。次いで、会社員の27.5%で、合計59.1%に達する。自営業とパート・アルバイトが同率で9.7%。会社員・公務員以外の正職員の7.2%、その他の7.0%、公務員の6.4%が続く。ワンルームマンション的利用と推測される、学生が世帯主・その配偶者は0.9%と少数であった。

「その他」の記述回答では、「会社役員」が10件、「医師」「大学教員」など専門職が7件、「自由業」のカテゴリーに入るものが4件などであった。

表 2-7 学区別職業構成

	明倫	城巽	本能	全体
会社員	31.9	24.4	27.0	27.5
公務員	7.9	5.5	6.0	6.4
会社員・公務員以外の正職員	5.7	8.9	6.8	7.2
自営業	7.9	11.3	8.5	9.7
パート・アルバイト	8.7	10.3	10.0	9.7
主婦・無職	27.9	32.6	33.5	31.6
学生	1.3	1.4	0.0	0.9 ns
その他	8.3	5.5	7.5	7.0
無回答	0.4	0.0	0.7	0.4
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

職業構成をより詳細にみると（表 2-8 ～ 10）、明倫学区の男性では会社員が 42.3%でもっとも多い。次いで、自営業の 15.5%，無職の 12.7%が続く。公務員が 8.5%，会社員・公務員以外の正職員が 7.0%である。女性は主婦・無職が 34.8%と多く、次いで会社員の 27.2%。パート・アルバイトの 12.0%である。

城巽学区の男性でも会社員が 46.6%と多く、自営業と無職が 14.6%で並んでいる。女性は主婦・無職が 42.2%と高く、次いでパート・アルバイトの 16.0%，会社員は 12.3%と少なかった。

本能学区の男性では会社員が 38.6%，無職の 17.8%と続き、その他が 12.9%と高い。女性では主婦・無職の 42.5%，会社員の 20.7%，パート・アルバイトが 15.1%と続く。

表 2-8 性別職業構成（明倫学区）

明倫	男性	女性	全体
会社員	42.3	27.2	31.9
公務員	8.5	7.6	7.9
会社員・公務員以外の正職員	7.0	5.1	5.7
自営業	15.5	4.4	7.9
パート・アルバイト	1.4	12.0	8.7
主婦・無職	12.7	34.8	27.9
学生	4.2	0.0	1.3
その他	8.5	8.2	8.3 **
無回答	0.0	0.6	4.0
合計	100.0	100.0	100.0

表 2-9 性別職業構成（城巽学区）

城巽	男性	女性	全体
会社員	46.6	12.3	24.4
公務員	7.8	4.3	5.5
会社員・公務員以外の正職員	8.7	9.1	8.9
自営業	14.6	9.6	11.3
パート・アルバイト	0.0	16.0	10.3
主婦・無職	14.6	42.2	32.6
学生	1.0	1.6	1.4
その他	6.8	4.8	5.5 **
無回答	0.0	0.0	0.0
合計	100.0	100.0	100.0

表 2-10 性別職業構成（本能学区）

本能	男性	女性	全体
会社員	38.6	20.7	27.0
公務員	7.9	5.0	6.0
会社員・公務員以外の正職員	9.9	5.0	6.8
自営業	10.9	6.7	8.5
パート・アルバイト	1.0	15.1	10.0
主婦・無職	17.8	42.5	33.5
学生	0.0	0.0	0.0
その他	12.9	4.5	7.5 **
無回答	1.0	0.6	0.7
合計	100.0	100.0	100.0

2.1.7 マンションタイプ

回答者の居住するマンション・部屋のタイプをみる（表 2-11）。表中の未調査について説明しておく。マンション住民の実態と意識に関する調査は時期的に 3 回調査している。明倫学区の 2005 年 8 月、11 月の 2 回の調査、城巽学区、本能学区の 2006 年 1 月の調査である。未調査とは 2005 年 8 月の調査において聞けていない質問項目である。回答者数は 32 ケースである。

これを除いて集計すると（表 2-12）、全体では「分譲・ファミリータイプ」は 86.6%、「賃貸・ファミリータイプ」は 7.0%、「分譲・ワンルームタイプ」は 2.2%、「賃貸・ワンルームタイプ」は 1.7%となる。明倫学区も比率が変わり、「分譲・ファミリータイプ」は 81.7%、「賃貸・ファミリータイプ」は 6.1%、「分譲・ワンルーム

タイプ」は4.2%、「賃貸・ワンルームタイプ」は4.1%となる。他の学区よりワンルームマンションの比率が高い。最も「分譲・ファミリータイプ」の多いのは本能学区であるが、明倫学区で87.8%、城巽学区で92.7%、本能学区では98.6%と、いずれもこのタイプの割合が卓越している。

表2-11 学区別マンションタイプ（1）

	明倫	城巽	本能	全体	
分譲・ファミリータイプ	70.3	83.8	92.9	83.1	
分譲・ワンルームタイプ	3.9	2.7	0.4	2.2	
賃貸・ファミリータイプ	5.2	8.9	5.7	6.7	
賃貸・ワンルームタイプ	3.5	1.7	0.0	1.6	**
その他	2.2	2.1	1.1	1.7	
未調査	14.0	0.0	0.0	4.0	
無回答	0.9	0.7	0.0	0.5	
合計	100.0 (229)	100.0 (291)	100.0 (281)	100.0 (801)	

表2-12 学区別マンションタイプ（修正）

	明倫	城巽	本能	全体	
分譲・ファミリータイプ	81.7	83.8	92.9	86.6	
分譲・ワンルームタイプ	4.6	2.7	0.4	2.3	
賃貸・ファミリータイプ	6.1	8.9	5.7	7.0	
賃貸・ワンルームタイプ	4.1	1.7	0.0	1.7	**
その他	2.5	2.1	1.1	1.8	
無回答	1.0	0.7	0.0	0.5	
合計	100.0 (197)	100.0 (291)	100.0 (281)	100.0 (769)	

2.1.8 マンションの用途

マンションの用途は、城巽学区と本能学区で聞いた質問項目である（表2-13）。ほぼ日常居住に使用されており、他の用途の使用は例外的である。明倫学区では質問されていないが、大差ないデータであると期待される。

表 2-13 学区別マンションの用途

	明倫	城巽	本能	2 学区	
日常居住	0.0	95.2	94.0	94.6	
別荘	0.0	1.7	1.8	1.7	
事務所	0.0	1.0	1.4	1.2	ns
その他	0.0	1.4	2.5	1.9	
未調査	100.0	0.0	0.0	0.0	
無回答	0.0	0.7	0.4	0.5	
合計	100.0 (229)	100.0 (291)	100.0 (281)	100.0 (572)	

2.2 マンション居住

マンション居住者はどこから来ているのか。そしてどのくらい居住しているのか。どのような住居に住んでいた人なのか。どのような理由からマンション居住を始めることになったのか。

2.2.1 居住歴

マンション居住歴は学区のマンション開発の歴史と関連する。しかしながら新築マンションが建設され、入居が始まると同時に居住歴が始まる。またマンションからの退去者がでて、新たに入居するという事態も生起する。複合的な要素を調査時点で斬った断面としてマンション居住歴が現れる。

「1 年未満」「1 年以上 2 年未満」の居住者が多いのは明倫学区で合計 28.8%であり、城巽学区の 18.9%，本能学区の 16.4%と続く（表 2-14）。「2 年以上 3 年未満」をみると、本能学区 22.8%が多く、城巽学区の 16.9%，明倫学区の 10.5%である。「3 年以上 4 年未満」となると城巽学区のみ 6.2%と低い。「4 年以上 5 年未満」となると差があり、明倫学区 16.6%，本能学区 10.3%，城巽学区は 5.2%である。「5 年以上」では城巽学区が 52.1%と多く、本能学区 35.6%，明倫学区 30.1%である。学区ごとにとみると、明倫学区では 5 年以上と 1 年以上 2 年未満にピークがあり、城巽学区と本能学区では 5 年以上と 2 年以上 3 年未満にピークがある。

全体としてみると、マンション居住歴 2 年未満の層が 20.8%，2 年以上 4 年未満が 28.5%，4 年以上が 50.2%と分かれる。

表 2-14 学区別マンション居住歴

	明倫	城巽	本能	全体	
1 年未満	8.3	5.2	4.3	5.7	
1 年以上 2 年未満	20.5	13.7	12.1	15.1	
2 年以上 3 年未満	10.5	16.9	22.8	17.5	
3 年以上 4 年未満	13.1	6.2	14.2	11.0	
4 年以上 5 年未満	16.6	5.2	10.3	10.2	
5 年以上	30.1	52.1	35.6	40.0	**
無回答	0.9	0.0	0.7	0.5	
合計	100.0 (229)	100.0 (291)	100.0 (281)	100.0 (801)	

2.2.2 前住地

学区ごとに有意な差は認められない。全体的傾向を見ると、回答者の半数近く 49.1%が前住地は中京区を省いた京都市内と答えている（表 2-15）。京都市内の区別自由記述によると、回答のあったうち、回答数の多い順に、左京区、上京区、下京区、右京区、伏見区などとなっており、中京区以外の全ての区からほぼ人口に比例した数が来住している。特に多い少ないといった片寄りは見られない。

中京区と答えた回答者は 14.9%，同一学区内は 3.6%，同一町内は少ないものの 2.0%である。これらの合計が本来の意味で京都市内であり 69.6%に達する。京都市以外の京都府下からを前住地としてあげたのは 6.6%である。これを含めると実に 76.2%が京都府内を前住地としている。隣接府県である大阪府が前住地であるのは 6.1%，滋賀県は 2.7%，奈良県は 1.1%であった。兵庫県・和歌山県からは 2.1%，その他は 11.7%であった。

表 2-15 学区別前住地

	明倫	城巽	本能	全体	
同一町内	1.7	2.1	2.1	2.0	
同一学区内	3.1	2.4	5.3	3.6	
中京区内	11.4	17.9	14.6	14.9	
京都市内	51.5	49.8	46.3	49.1	
京都府内	6.1	4.8	8.9	6.6	
大阪府	7.0	5.2	6.4	6.1	
滋賀県	3.1	2.1	3.2	2.7	
奈良県	0.9	1.0	1.4	1.1	
兵庫県・和歌山県	2.6	1.4	2.5	2.1	ns
その他	12.7	13.4	9.3	11.7	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	

2.2.3 前住の住居タイプ

京都中京区のマンションに居住することになった人々の以前の住居形態である。学区ごとに差は認められるが、全般的にみることとする（表2-16）。マンションからマンション、一戸建て住宅からマンションのルートが考えられる。最も多かったのは賃貸マンション・アパート（民間）からの転居者で35.1%である。分譲マンションからの転居15.1%を加えると、過半数となる。一戸建て（持家）からの転居者は31.8%，一戸建て（借家）からは5.4%である。公営・公団住宅、給与住宅、その他からの転居はそれぞれ5%未満であった。一方、戸建・マンションを問わず持ち家が賃貸かで見ると、持ち家は46.9%，賃貸は48.2%と、ほぼ近い割合であった。

表2-16 学区別前住の住居タイプ

	明倫	城巽	本能	全体
一戸建て（持ち家）	32.8	32.0	31.0	31.8
一戸建て（借家）	6.1	7.6	2.5	5.4
分譲マンション	17.9	16.5	11.4	15.1
賃貸マンション・アパート（民間）	32.8	34.4	37.7	35.1
公営・公団賃貸住宅	3.1	3.4	5.7	4.1
給与住宅	2.6	2.7	5.3	3.6 *
その他	3.9	2.4	5.0	3.7
無回答	0.9	1.0	1.4	1.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

2.2.4 来住理由

マンションに入居した理由について、最大の理由として回答者があげたのは「交通機関が近くて交通が至便」で回答者全体の85.8%があげている（表2-17）。学区にも差があり、明倫学区で高い理由となっている。これに次ぐのは「繁華街が近くて買物などに便利」で56.6%，「部屋のタイプや間取が手頃だった」の50.4%である。前者では学区による差が認められ、城巽学区では比率が低い。後者では学区による有意な差は認められない。「価格が手頃だった」が36.0%，「この地域の景観や雰囲気」にひかれた」は22.0%が理由としてあげている。以下、「管理・防犯システムが充実している」、「建物や設備が充実している」のマンションのハードやソフトの面の理由や、「近くに知人や親戚がいる」のネットワークの面、「伝統行事に関心があった」の文化の面、「周辺の医療・福祉環境が整っている」の生活の面、「周辺の教育環境が整っている」の子育ての面があげられている。

「その他」の記述回答の中には、「実家に近い」「以前から中京区に住んでいる（いた）」など、元々周辺に住んでいたことを理由に挙げている人が全体で12件ほどみられ、少数ながら注目される。ヒアリング調査でもこれと同じ理由を聞くことができた。

表2-17 学区別来住理由

	明倫	城巽	本能	全体	
交通機関が近くて交通が至便	91.3	81.1	86.1	85.8	**
職場・学校が近くにあり便利	27.1	30.9	31.0	29.8	ns
繁華街が近く買い物などに便利	66.8	39.5	65.8	56.6	**
この地域の景観や雰囲気にかかれた	19.2	30.9	14.9	22.0	**
周辺の教育環境が整っている	4.8	10.7	9.6	8.6	*
周辺の医療・福祉環境が整っている	9.2	7.2	15.3	10.6	**
部屋のタイプや間取りが手頃だった	44.5	50.5	55.2	50.4	ns
価格が手ごろだった	39.7	29.6	39.5	36.0	*
建物や設備が充実している	17.9	16.5	17.1	17.1	ns
管理・防犯システムが充実している	21.8	21.3	16.7	19.9	ns
伝統行事に関心があつた	23.6	3.4	15.3	13.4	**
近くに知人や親戚がいるから	13.5	16.2	15.3	15.1	ns
その他	7.4	5.2	5.3	5.9	ns

2.3 マンション居住者の買物行動

マンション居住者は日常の食料品の買物はどこの店に行くのか、どのような交通手段でいくのか。

2.3.1 日常の食料品の買物

最も多い回答は食品スーパーで79.3%があげている（表2-18）。学区差もあり本能学区が高く、城巽学区が低い。次いで百貨店の利用が60.4%であり、明倫学区で高い。商店街の買物が36.2%と続き、商店街の利用に学区による差はない。コンビニの利用も32.6%と高く、本能学区で利用者が少なくなっている。ショッピングセンター（大型店）は利用者が22.1%と少ない。

生協（共同購入・個配）の利用は17.8%、明倫学区で利用が少ない。生協（店舗）の利用は17.2%、城巽学区で多くなっている。これは店舗が近いためであろう。

食材の宅配はまだあまり利用されていない。

表 2-18 学区別買物行動

	明倫	城巽	本能	全体	
コンビニ	35.8	37.5	24.9	32.6	**
食品スーパー	77.3	71.8	88.6	79.3	**
商店街	31.0	40.9	35.6	36.2	ns
百貨店	73.8	53.6	56.6	60.4	**
ショッピングセンター（大型店）	22.3	21.3	22.8	22.1	ns
食材の宅配	3.9	1.7	5.0	3.5	ns
生協（店舗）	12.2	27.8	10.3	17.2	**
生協（共同購入・個配）	11.4	19.6	21.0	17.7	**
その他	2.2	1.4	0.4	1.3	ns

2.3.2 日常の食料品の買物・利用交通手段

日常の買物に際して利用する交通手段は、徒歩の 47.6%と自転車の 39.1%で大部分を占める（表 2-19）。自動車の利用はさほど多くない。学区による差も大きく、城巽学区では自転車の利用が多く、明倫学区と本能学区では徒歩が多くなっている。自動車の利用は城巽学区で多く、本能学区で少なくなっている。

表 2-19 学区別買物の交通手段

	明倫	城巽	本能	全体	
徒歩	53.7	30.6	60.1	47.6	
自転車	33.2	50.2	32.4	39.1	
バイク	2.2	2.7	1.1	2.0	
自動車	8.7	13.1	3.9	8.6	**
その他の手段	1.7	2.1	2.5	2.1	
無回答	0.4	1.4	0.0	0.6	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	

2.4 日常生活の困りごとや不安・悩み

マンション生活をしている上で日常生活にどのような困りごとや不安・悩みがあるかを尋ねた。その結果は、困りごとや不安・悩みを持っていると回答するものが 52.9%と過半数に達する（表 2-20）。

表 2-20 学区別日常生活の困りごとや不安・悩み

	明倫	城巽	本能	全体	
困りごとや不安・悩みがある	54.1	52.6	52.3	52.9	
困りごとや不安・悩みはない	42.8	45.7	46.6	45.2	ns
無回答	3.1	1.7	1.1	1.9	
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	

日常生活の困りごとや不安・悩みの内容として、回答者の 41.7%があげるのは「老後の不安・悩み」である（表 2-21）。2 番目にあげるのは「自分や家族の病気・健康」の 38.6%，3 番目が「税金や公共料金が高い」の 27.1%である。4 番目としては「貯蓄が不足」の 26.7%で、学区による差は認められず、共通の不安・悩みである。5 番目は「借金・ローンの返済」の 23.1%で、学区差があり本能学区で高く城巽学区で低くなっている。

以下、10%以上の回答者があげた理由としては、「収入が不足」「住まいに関する問題」「家計がかさむ」「周辺環境に関する問題」「高齢者などの介護」「子どもの教育・進学」「物価が高い」「自由時間や休みが少ない」等があがっている。

「住まいに関する問題」の記述回答では、車の騒音、マンション内の生活騒音、耐震や防災など建物の構造上の不安のほか、後から建ったマンションによる日照の遮りといった、マンション建設ラッシュの影響もうかがわれる。また、住民のマナーやモラルを指摘する声もあった。

「周辺環境に関する問題」の記述回答では、騒音や車の交通量が多い、緑や公園・子供の遊び場が少ない、といったもののほか、スーパーや食料品を買う店が近くにないという意見が多くみられた。

「その他」の記述回答には様々なものがああったが、地域での人間関係に関わる、「近所での子供の友達づくり」「地域参加したいができない」「マンション住民と地元住民の接点が少ない・町内会費の意味」といった回答があった点に注目しておきたい。また、「独居」「福祉が不十分」といった、高齢者やひとり暮らしのサポートに関わる事柄も指摘がみられた。

表 2-21 日常生活の困りごとや不安・悩みの内容

	明倫 (124)	城巽 (153)	本能 (147)	全体 (424)	
老後の不安・悩み	41.9	41.3	41.8	41.7	ns
自分や家族の病気・健康	39.5	40.0	36.3	38.6	ns
高齢者などの介護	15.3	10.7	13.0	12.9	ns
労働時間が長い	12.1	8.7	6.2	8.8	ns
自由時間や休みが少ない	16.9	8.7	6.2	10.2	*
収入が不足	17.7	15.3	22.6	18.6	ns
借金・ローンの返済	21.8	16.0	31.5	23.1	**
住まいに関する問題	16.9	20.7	15.8	17.9	ns
家計がかさむ	16.1	14.0	21.2	17.1	ns
乳幼児の子育て	5.6	3.3	8.2	5.7	ns
子どもの教育・進学	8.9	12.0	13.7	11.7	ns
家事の処理	12.1	6.0	4.8	7.4	ns
物価が高い	12.1	10.7	10.3	11.0	ns
税金や公共料金が高い	25.8	24.7	30.8	27.1	ns
貯蓄が不足	32.3	25.3	23.3	26.5	ns
相談・話し相手がいない	9.7	7.3	8.2	8.3	ns
家庭での対話やコミュニケーションが少ない	4.8	2.0	4.1	3.6	ns
周辺環境に関する問題	0.0	23.3	15.8	13.8	**
その他	8.9	7.3	4.8	6.9	ns

2.5 マンション居住者の近所付き合い

近所付き合いについて、マンション内、マンション外（町内・元学区）での付き合いを、挨拶、世間話、おすそ分け、相談や頼みごと、家に遊びに行ったり来たりするについて、マンション居住者たちのネットワーク形成の量的側面の行動と形成の契機を明らかにする。

2.5.1 挨拶

近所付き合いについて挨拶をする程度の付き合いをする人がマンション内にいると答えた人は92.3%と多く、平均8.26人いると答えている（表2-22）。マンション外では50.8%の人がいると答え、平均人数は2.96人である。

表 2-22 学区別挨拶

挨拶をする程度の方	明倫	城巽	本能	全体	
【マンション内】 いる	89.1	94.2	92.9	92.3	ns
【マンション内】 いる（平均 人）	7.38	9.61	7.55	8.26	
【マンション外】 いる	49.3	51.2	51.6	50.8	ns
【マンション外】 いる（平均 人）	3.04	3.06	2.79	2.96	

2.5.2 世間話

近所付き合いについて世間話をする程度の付き合いをする人がマンション内にいると答えた人は55.8%, 平均2.29人いると答えている。学区差があり, 城巽学区で高く, 明倫学区では低くなる(表2-23)。マンション外では35.5%の人がいると答え, 平均人数は1.50人である。

表2-23 学区別世間話

世間話をする程度の方	明倫	城巽	本能	全体	
【マンション内】いる	48.9	61.2	55.9	55.8	*
【マンション内】いる (平均 人)	2.24	2.42	2.21	2.29	
【マンション外】いる	37.6	33.3	35.9	35.5	ns
【マンション外】いる (平均 人)	1.98	1.27	1.32	1.50	

2.5.3 おすそ分け

近所付き合いについておすそ分けをする程度の付き合いをする人がマンション内にいると答えた人は35.0%, 平均0.73人いると答えている(表2-24)。マンション外では21.3%の人がいると答え, 平均人数は0.43人である。

表2-24 学区別おすそ分け

おすそ分けをしたりされたりする方	明倫	城巽	本能	全体	
【マンション内】いる	31.0	39.9	33.1	35.0	ns
【マンション内】いる (平均 人)	0.61	0.75	0.82	0.73	
【マンション外】いる	20.5	24.4	18.9	21.3	ns
【マンション外】いる (平均 人)	0.48	0.48	0.35	0.43	

2.5.4 相談や頼みごと

近所付き合いについて相談や頼みごとをする程度の付き合いをする人がマンション内にいると答えた人は18.5%, 平均0.33人いると答えている。学区差があり, 城巽学区で高く, 明倫学区では低くなる(表2-25)。マンション外では19.0%の人がいると答え, 平均人数は0.41人と, マンション内よりやや高い。

表2-25 学区別相談や頼みごと

相談や頼みごとをする方	明倫	城巽	本能	全体	
【マンション内】いる	11.8	22.7	19.6	18.5	**
【マンション内】いる (平均 人)	0.23	0.34	0.41	0.33	
【マンション外】いる	17.0	17.9	21.7	19.0	ns
【マンション外】いる (平均 人)	0.44	0.38	0.43	0.42	

2.5.5 家に遊びに行ったり来たり

近所付き合いについて家に遊びに行ったり来たりをする程度の付き合いをする人がマンション内にいると答えた人は19.2％、平均0.36人いると答えている（表2-26）。マンション外では21.1％の人がいると答え、平均人数は0.48人と、マンション内よりやや高くなっている。

以上「おすそ分け」から「遊びに行ったり来たり」までの項目は、マンション内外とも平均1人を切るが、「相談や頼みごと」「遊びに行ったり来たり」については、マンション外にも一定の付き合いの深い人の存在をうかがわせる。

表2-26 学区別家に遊びに行ったり来たり

家に遊びに行ったり、来たりする方	明倫	城巽	本能	全体	
【マンション内】 いる	17.0	18.9	21.4	19.2	ns
【マンション内】 いる（平均 人）	0.32	0.29	0.47	0.36	
【マンション外】 いる	19.7	22.0	21.4	21.1	ns
【マンション外】 いる（平均 人）	0.49	0.50	0.45	0.48	

2.5.6 マンション内近所付き合いのきっかけ

マンション内における近所づきあいのきっかけでは、「部屋が近く」が48.5％、「管理組合活動（自治会）や地域行事が縁で」が41.9％と、学区による差がなくあがるものが多かった（表2-27）。これに次ぐきっかけは「子供が縁で」であり、城巽学区で多く、明倫学区では少なかった。

「その他」の記述回答では、「エレベーターでよく会う」ことを挙げたのが32件あり、「生協の共同購入」が24件、「ペットが縁で」が8件あった。マンションのような建築構造では、部屋の近接も含め、他の居住者と顔を合わせることが限られており、その機会が人間関係の契機になっていることがわかる。また、調査対象のマンションにはペット飼育可のところがみられるようであり、子供のいない单身・夫婦世帯でペットの飼育が一定数存在すると考えられる。従来きっかけのひとつと考えられてきた子供の含まれる世帯は、世帯構成の結果からもほぼ4世帯に1世帯程度であり、新しい傾向として興味深い。

表 2-27 学区別マンション内近所付き合いのきっかけ

	明倫 (158)	城巽 (253)	本能 (247)	全体 (658)	
管理組合（自治会）活動が縁で	38.6	45.5	40.5	41.9	ns
子供が縁で	9.5	19.4	15.8	15.7	*
職場・仕事 that 縁で	3.2	4.0	2.4	3.2	ns
趣味・サークル活動で	3.8	3.6	4.5	4.0	ns
出身学校が同じ	1.3	0.0	1.2	0.8	ns
部屋が近く	52.5	47.4	47.0	48.5	ns
その他	29.1	20.6	25.9	24.6	ns

2.5.7 マンション外近所付き合いのきっかけ

マンション外における近所づきあいのきっかけは、マンション内と比較すると多様なきっかけが認められる。多くがあげたきっかけは「自治会活動や地域行事が縁で」の 34.3%、「子どもが縁で」の 21.9%であり、学区による差は認められなかった（表 2-28）。次いで多くあげられたきっかけは「趣味・サークル活動で」であり城巽学区や本能学区で多くあげられる。「職場・仕事 that 縁で」「出身学校が同じ」もマンション外のネットワーク形成の契機として機能している。

「その他」の記述回答では、「行きつけの店の人」が 22 件と最も多く、「実家が近く」「親戚が近く」「以前から付き合いがある」等、元来マンション周辺に居住していたり、関わりを有していたことによるものが 15 件、マンション内と同じく「ペットが縁」というものも 7 件あった。これ以外のきっかけとしては、祇園祭、友人、マンションに近接するお宅の方等、様々であった。

表 2-28 マンション外近所付き合いのきっかけ

	明倫 (97)	城巽 (150)	本能 (155)	全体 (402)	
自治会活動や地域行事が縁で	33.0	32.7	36.8	34.3	ns
子供が縁で	16.5	23.3	23.9	21.9	ns
職場・仕事 that 縁で	18.6	15.3	15.5	16.2	ns
趣味・サークル活動で	9.3	21.3	20.0	17.9	*
出身学校が同じ	12.4	8.0	11.0	10.2	ns
その他	37.1	24.7	25.8	28.1	ns

2.6 マンション居住者の行事への参加

マンション居住者は定住して即、日常生活が始まる。買物行動に始まり、挨拶に始まり地域組織にかかわる近所づきあいをするうちに、年間を通じて実施される行事に参加することにより、この地域の一員なのだから、地域に対する好感情や、地域を大切にしたいと考えるなど、いろいろな意識を形成していく。地域行事や活動の参加実態、参加の契機、参加できなかった理由、今後の参加意向を明らかにする。

2.6.1 地域の行事や活動への参加

地域行事や活動に積極的態度を示す回答者は42.3％、消極的態度を示すのは57.7％である（表2-29）。学区の差としては、本能学区で50.5％の積極性を示し、城巽学区では38.8％、明倫学区では36.7％と平均を下回る。

表2-29 地域の行事や活動への参加

	明倫	城巽	本能	全体	
ある	36.7	38.8	50.5	42.3	
ない	63.3	61.2	49.5	57.7	**

地域行事や活動への参加には性別、年齢別、居住年数、世帯主であるか否かなど立場が関連すると考えられる。三重クロス分析で煩雑になるが、性別に関しては関連が認められなかった。年齢別では城巽学区で年齢が高くなるほど参加に積極的であるという傾向が認められた（表2-30）。明倫学区、本能学区では年齢による差は認められなかった。

居住年数による差は、明倫学区、城巽学区において2年未満の居住歴では地域行事や活動への積極的な参加がなく、城巽学区では2年以上4年未満でも参加に消極的である（表2-31）。本能学区では居住年数による差は認められなかった。世帯主であるかによる差は明倫学区、本能学区で世帯主の配偶者が積極的参加を示し、城巽学区では世帯主であるか否かの差は認められなかった（表2-32）。

表 2-30 学区別・年齢別・地域の行事や活動への参加

		参加 ある	なし	合計	
明倫	40 歳未満	28.4	71.6	100.0 (67)	
	40・50 歳代	38.1	61.9	100.0 (105)	
	60 歳以上	45.5	54.5	100.0 (55)	ns
	合計	37.0	63.0	100.0 (277)	
城巽	40 歳未満	25.8	74.2	100.0 (62)	
	40・50 歳代	39.4	60.6	100.0 (142)	
	60 歳以上	47.1	52.9	100.0 (87)	*
	合計	38.8	61.2	100.0 (291)	
本能	40 歳未満	48.1	51.9	100.0 (81)	
	40・50 歳代	47.0	53.0	100.0 (134)	
	60 歳以上	58.1	41.9	100.0 (62)	ns
	合計	49.8	50.2	100.0 (277)	

表 2-31 学区別・居住歴別・地域の行事や活動への参加

		参加 ある	なし	合計	
明倫	2 年未満	18.2	81.8	100.0 (66)	
	4 年未満	44.4	55.6	100.0 (54)	
	4 年以上	43.9	56.1	100.0 (107)	**
	合計	36.6	63.4	100.0 (277)	
城巽	2 年未満	16.4	83.6	100.0 (55)	
	4 年未満	20.0	80.0	100.0 (70)	
	4 年以上	54.2	45.8	100.0 (166)	**
	合計	38.8	61.2	100.0 (291)	
本能	2 年未満	43.5	56.5	100.0 (46)	
	4 年未満	48.1	51.9	100.0 (104)	
	4 年以上	54.3	45.7	100.0 (129)	ns
	合計	50.2	49.8	100.0 (279)	

表 2-32 学区別・世帯主別・地域の行事や活動への参加

		参加 ある	なし	合計	
明倫	世帯主本人	29.2	70.8	100.0 (154)	
	世帯主配偶者	52.0	48.0	100.0 (75)	**
	合計	36.7	63.3	100.0 (229)	
城巽	世帯主本人	35.3	64.7	100.0 (184)	
	世帯主配偶者	45.3	54.7	100.0 (106)	ns
	合計	39.0	61.0	100.0 (290)	
本能	世帯主本人	43.0	57.0	100.0 (172)	
	世帯主配偶者	62.4	37.6	100.0 (109)	**
	合計	50.5	49.5	100.0 (281)	

2.6.2 地域の行事や活動への参加実態

参加率のもっとも高かったのは「学区民運動会」の41.1%であり、城巽学区で高く、明倫学区で低かった（表2-33）。次いで35%以上の参加率で順位の高い行事活動は、「町内会の懇親会・レクリエーション」「祇園祭のお手伝い」「地藏盆など町内の伝統行事（祇園祭を除く）」である。「町内会の懇親会・レクリエーション」に学区差はないが、後の2者には学区差があり、「祇園祭のお手伝い」は明倫学区で高く、「地藏盆など町内の伝統行事」は城巽学区と本能寺学区で高い。城巽学区でマンション独自の行事や本能学区での区民夏祭りに高い参加率が示されている。

「マンション独自の行事」の記述内容としては、「懇親会」「食事会」「パーティ」等飲食の催しが27件、「防火・防災訓練」が14件あった。これ以外では「バス旅行」「夜のパトロール」「もちつき大会」「地藏盆」（以上城巽）、「クリスマス会」（本能）など、マンションによっては特色ある行事を行っているようである。

「その他」の記述内容としては、「マンション有志の会」「御池通清掃」「本能まちづくり委員会」「本能まつり」「城巽五彩の会」等があげられている。

表 2-33 地域の行事や活動への参加実態

	明倫 (84)	城巽 (113)	本能 (142)	全体 (339)	
まちなかを歩く日	25.0	17.9	12.7	17.5	ns
学区のトーク集会	7.1	1.8	0.7	2.7	*
学区民運動会	27.4	51.8	40.8	41.1	**
区民夏祭り	8.3	4.5	26.8	14.8	**
老人クラブ	4.8	1.8	7.0	4.7	ns
こども会の行事	2.4	8.0	13.4	8.9	ns
町内会の懇親会・レクリエーション	25.0	45.5	36.6	36.7	ns
祇園祭のお手伝い	70.2	6.3	39.4	36.1	**
地藏盆など町内の伝統行事（祇園祭を除く）	16.7	42.0	42.3	35.8	**
学区内のクラブ・サークル	6.0	5.4	7.7	6.5	ns
マンション独自の行事	15.5	37.5	21.8	25.4	**
その他	7.1	5.4	5.6	5.9	ns

2.6.3 地域行事参加のきっかけと参加しない理由

参加のきっかけの最たるものは「地域の役員さんから誘われて」の 31.0%である（表 2-34）。次いで、「チラシなどを見て」の 28.9%、「きまり・慣習で」の 25.4%が続く。両者のきっかけに学区差は認められない。

「その他」の記述内容では、「管理組合・町内会の役員をしていたので」が 14 件、「自らすすんで」「地域の人との交流が必要だから」等が 5 件あった。

他方、参加しない理由は、「関心はあるが時間的に無理」の 36.1%、「あまり関心がない」30.7%、「どのような行事・活動があるのか知らない」の 29.9%である（表 2-35）。城巽学区で「知らない」が多いことについては、今後対応が必要であろう。勧誘と広報は依然として参加者増大に有効な手段である。

「その他」の記述内容では、「引っ越して間がない」「常時住んでいない」があわせて 13 件、また「忙しい」「時間がない」「高齢」「ひとり暮らし」等の回答のほか、「きっかけがない」「入っていきにくい」等、潜在的には関心を持っていても機会をつかめていない回答があった。「関心はあるが町内側に参加させてもらえない」という回答もあった。「必要ない」「人との接触が面倒」といった否定的なものもみられた。

表 2-34 地域行事参加のきっかけ

	明倫 (84)	城巽 (113)	本能 (142)	全体 (339)	
きまり・慣習で	19.0	33.6	22.5	25.4	ns
知人に誘われて	9.5	15.9	18.3	15.3	ns
地域の役員さんから誘われて	17.9	30.1	39.4	31.0	*
自分から探して	11.9	3.5	14.1	10.0	**
チラシなどを見て	27.4	23.0	34.5	28.9	ns
その他	14.3	14.2	10.6	12.7	ns

表 2-35 地域行事に参加しない理由

	明倫 (145)	城巽 (178)	本能 (139)	全体 (462)	
あまり関心がない	24.8	29.2	38.8	30.7	*
興味の持てそうな行事・活動がない	17.9	14.6	18.0	16.7	ns
関心はあるが時間的に無理	44.1	27.0	39.6	36.1	**
どのような行事・活動があるのか知らない	21.4	45.5	18.7	29.9	**
その他	14.5	10.1	9.4	11.3	ns

2.6.4 今後の地域行事参加意向

地域の行事や活動への参加実態よりは今後の参加意向は大切である。もともと多いのは「機会や時間があれば参加したい」の 35.0%である（表 2-36）。続くのは「内容次第で参加する」の 29.1%である。「できるだけ参加したい」と積極的態度は 12.6%に過ぎない。「あまり参加したくない」は 17.1%、「参加したくない」の否定的態度は 5.0%と少なかった。

表 2-36 今後の地域行事参加意向

	明倫	城巽	本能	全体	
できるだけ参加したい	16.6	9.6	12.5	12.6	
機会や時間があえば参加したい	37.1	30.9	37.4	35.0	
内容次第では参加する	27.9	30.6	28.5	29.1	
あまり参加したいと思わない	13.5	20.6	16.4	17.1	
参加したくない	3.9	5.8	5.0	5.0	ns
無回答	0.9	2.4	0.4	1.2	

2.7 マンション居住者の永住意思

今後もこのマンションに住み続けたいと考える永住意思は、マンションに居住することを選択し、地域を選定し、環境を調べ、マンション自体のハード面やソフト面をチェックし、購入または賃貸の契約をし、転居し、居住してからの買物行動や地域の行事や活動に参加する経験を通して人間関係を肌で感じ日常生活を送ることで再評価しつつ、居住歴を重ねた結果として、徐々に形成されるものである。また状況の変化や、やむにやまれぬ事情から居住を継続しなければならないこともありうる。

2.7.1 永住意思

「住み続けたい」が44.6%、「当面は住み続けたい」が47.7%で92.3%に達する。「あまり住み続けたいと思わない」が5.9%、「住み続けたくない」が1.7%ときわめて少数であった（表2-37）。

表2-37 マンション居住者の永住意思

	明倫	城巽	本能	全体	
住み続けたい	43.7	43.6	46.3	44.6	
当面は住み続けたい	48.0	48.5	46.6	47.7	
あまり住み続けたいと思わない	4.4	6.9	6.0	5.9	
住み続けたくない	3.9	1.0	0.7	1.7	ns
無回答	0.0	0.0	0.4	0.1	

2.7.2 転居計画

「住み続けたい」「当面は住み続けたい」と答えなかったのは61人である。その中で「転居計画を具体化している」のは10人16.4%である。「転居を計画（検討）中である」のは22人36.1%で過半数である。「今のところ転居計画はない」と答えたのは26人42.6%であった。

住み続けたくはないとしても、転居することはかなりのエネルギーが必要であり、われわれのデータでは、稀なケースとなっている。

2.7.3 年齢と永住意思

年齢は誰にとっても公平に加算されていく。年齢による永住意思をさぐる。40歳未満の若年層では「住み続けたい」よりも「当面住み続けたい」が多くなっている。また「あまり住み続けたくない」も他の年齢層と比較して多い（表2-38）。40歳・

50 歳代でも「当面住み続けたい」が多数派である。60 歳以上となって「住み続けたい」の比率が高まってくる。これらの傾向が顕著にみられるのは本能学区であり、城巽学区がこれに次ぐ。なお、60 歳以上でも「あまり住み続けたくない」の比率が明倫学区、本能学区で高まっている。

表 2-38 学区別・年齢別永住意思

		永住意思			合計	
		住み 続けたい	当面住み 続けたい	あまり住み 続けたくない		
明倫	40 歳未満	32.8	53.7	13.4	100.0 (67)	
	40・50 歳代	46.7	50.5	2.9	100.0 (105)	
	60 歳以上	49.1	38.2	12.7	100.0 (55)	*
	合計	43.2	48.5	8.4	100.0 (227)	
城巽	40 歳未満	29.0	53.2	17.7	100.0 (62)	
	40・50 歳代	40.8	53.5	5.6	100.0 (142)	
	60 歳以上	58.6	36.8	4.6	100.0 (87)	**
	合計	43.6	48.5	7.9	100.0 (291)	
本能	40 歳未満	28.4	59.3	12.3	100.0 (81)	
	40・50 歳代	47.4	49.6	3.0	100.0 (133)	
	60 歳以上	69.4	22.6	8.1	100.0 (62)	**
	合計	46.7	46.4	6.9	100.0 (276)	

2.7.4 参加意志と永住意思

最後に地域行事や活動への参加意志と永住意思の関係をみることにする。参加に対して積極的な意志が住み続けたいという永住意思に結びつくかがここでのテーマである。

全体的にみると、「できるだけ参加したい」は「住み続けたい」67.3%，で「当面住み続けたい」31.7%である（表 2-39）。「機会や時間があれば参加したい」で拮抗し、「内容次第では参加する」では「当面すみ続けたい」が52.8%に高まっている。また「あまり住み続けたくない」が10.7%と高くなる。「参加したいとは思わない」は比率的には「内容次第では参加する」と変わらず、意味的にも類似していると示唆される。

表 2-39 参加意志と永住意思

	永住意思			合計
	住み 続けたい	当面住み 続けたい	あまり住み 続けたくない	
できるだけ参加したい	67.3	31.7	1.0	100.0 (101)
機会や時間があれば参加したい	46.6	48.0	5.4	100.0 (279)
内容次第では参加する	36.5	52.8	10.7	100.0 (233)
参加したいと思わない	37.9	50.8	11.3	100.0 (177) **
合計	44.3	48.0	7.7	100.0 (790)

この関係を学区別にみておくと、明倫学区において明瞭である（表 2-40）。「できるだけ参加したい」が「住み続けたい」と結びついている。「機会や時間があれば参加したい」や「内容次第では参加する」では「当面住み続けたい」が増加する。「参加したいと思わない」では「あまり住み続けたいとは思わない」が増加する。城巽学区に老いてもこの傾向は認められる。本能学区では残念ながらこの傾向は認められなかった。

表 2-40 学区別参加意志と永住意思

		永住意思			合計
		住み 続けたい	当面すみ 続けたい	あまり住み 続けたくない	
明倫	できるだけ参加したい	78.9	21.1	0.0	100.0 (38)
	機会や時間があれば参加したい	43.5	52.9	3.5	100.0 (85)
	内容次第では参加する	29.7	60.9	9.4	100.0 (64)
	参加したいと思わない	32.5	42.5	25.0	100.0 (40) **
	合計	43.6	48.0	8.4	100.0 (227)
城巽	できるだけ参加したい	64.3	35.7	0.0	100.0 (28)
	機会や時間があれば参加したい	47.8	45.6	6.7	100.0 (90)
	内容次第では参加する	37.1	51.7	11.2	100.0 (89)
	参加したいと思わない	35.1	55.8	9.1	100.0 (77) *
	合計	42.6	49.3	8.1	100.0 (284)
本能	できるだけ参加したい	57.1	40.0	2.9	100.0 (35)
	機会や時間があれば参加したい	48.1	46.2	5.8	100.0 (104)
	内容次第では参加する	41.3	47.5	11.3	100.0 (80)
	参加したいと思わない	45.0	50.0	5.0	100.0 (60) ns
	合計	46.6	46.6	6.8	100.0 (279)

2.8 自由記述意見について

最後に、アンケート文末に設けた自由記述欄に寄せられた意見に関して、本調査の課題に関連するものを紹介しておく。これまでの質問項目とも重複する内容もあるが、意見として記載されている点を重視した。自由記述で表現がそれぞれ異なるため、ほぼ同じ趣旨の意見は同一意見としてまとめた。

まず、買い物に関しては「スーパーが近くにない、商店街は閉店時間が早い」（12件）という意見があり、マンションの周辺環境に関して「緑や自然が少ない」（2件）、「子供を遊ばせる公園が少ない」（4件）、「車や路上駐車がが多い、道が狭いので危険」（15件）、「歩道を走る自転車や不法駐輪」（4件）といった指摘がみられた。買い物の交通手段に徒歩・自転車が多くあげられていた一方で、市内中心地区の狭い通りを往来する交通量の多さは、予想以上にマンション住民の日常生活での障害になっていることが窺われ、解決すべき課題のひとつであるといえる。

マンションを含む京都市の景観についても意見が記述され、「町家を始めたとした景観保全に努めてほしい」（3件）といった意見のほか、「高層マンションはこれ以上増えてほしくない」（9件）、「隣にマンションが建ち日照が悪くなった」と、実際に居住してみたの实感を伴った意見がみられた。

マンション住民同士、もしくはマンション外の地域住民との関係に関しては、多様な意見が寄せられているので、煩をいとわず列記する。まず同じマンション住民同士について「マンション内の交流がない、連帯感が希薄、いつも集まる人は限定される」と現実を指摘するもの、「おすそ分けを迷惑がられた、もっと親しく意志の通じ合う近隣でありたい」「他の居住者と顔見知りになりたい」「会う機会が少ないので気軽に会う機会がほしい」「誰でも自由に出入りできる憩いの場がほしい」「管理組合で歩く会などの催しを行い、他の居住者と交流をしたい」といった、交流を求める意見があった。一方「交流が全くないのも困るが、つきあいの濃さは求めない」というものもみられた。マンション内での交流をのぞむ趣旨の意見は、合計16件であった。

マンション外の地域との関係については、「地域の情報が入ってこず、孤立感がある」と断絶を指摘する意見、また「本能の老人施設でボランティアをしたいが、どこに問い合わせたらよいかわからない」「町内の方とも顔見知りになりたいがきっかけがなくて困っている」「町内の方と交流したいが、それには自分から努力をしないといけない」「地域の有名料亭や町家を年に1回でも解放して交流する機会をつくってほしい」といった、交流をのぞむ意見がみられた。また「地域コミュニケーションを活発にするため、賃貸型ワンルームマンションを抑制してほしい」というものもあつ

た。マンション外との間で交流をのぞむ趣旨の意見は、合計13件であった。

以上のように、定量的には把握できないものの、自由記述意見としては予想以上に相互交流をのぞむものがみられた。課題は、これらの交流を実現するための「きっかけ」や「機会」を、マンション、町内や地域、自治連合会のレベル、および各々の相互間でいかにしてつくっていくかであろう。

交流を望む意見のある一方、マンションと町内会との関係については現実を反映した厳しい意見がみられた。学区別・マンション別に記すと、明倫学区では「町内会側の反対で町内会への加入ができない」（マンション例1）、城巽学区では「マンション住民は町内会費を出すだけで役員になれず、会費を勝手に使われているという感がある」（マンション例2）、「町内会の行事に参加できず、会費を勝手に使われたため、総会で会費不払いを決議した」「以前はあったようだが町内会がないため、災害時・緊急時が不安」（以上マンション例3）、「町内会の活動に参加できていない、鉾町の町内だが実感がない」（マンション例4）、「町内会の役員を引き受けがたいので、マンションとしては脱退したが寂しい」（マンション例5）、本能学区では「募金や役員を押しつけられるので、町内の人とは関わりたくない」（マンション例6）、「町内から脱退し、2割が復帰したが8割は加入していない」「自由に町内行事に参加できず、議決権もマンションで2票しかない」「現在は町内会に入っていない、みんなが参加できるようになってほしい」「会費が高くメリットもないので町内会には参加したくない」（以上マンション例7）、というものであった。

これらのことから、以上なかの少なくとも4つのマンションで、地元町内会に加入していないか脱退しており、また残りの3例でも、町内会との関係性に課題を残していることがわかる。

おわりに

有効回収率が28.5%のデータの分析であるので、謙虚に数字に耳をかたむけ記述を行った。30%足らずのデータから全体像を想像するのは難しいが、規模別回収率や性別や年齢構成、世帯構成や職業構成をみるかぎり、得られたデータにさほど偏りがあるとは考えられにくい。また、前住地や居住歴、買物行動や近所づきあい等の回答も整合性が認められ、データのな問題点は見受けられない。

昨今の調査環境の悪化を考慮に入れると、全体的には回答者がアンケート調査に真摯に取り組んでいただいた雰囲気伝わってくる回答結果であった。もちろんこの

データのみで全体を語ることはできないが、このような調査データが積み重なって、同じ方向を指し示すデータの一つとなれば、この調査データにも意義が認められるであろう。本稿は調査結果の提示と簡単な分析にとどめ、本データを踏まえたテーマごとの考察は、別稿にて行うこととしたい。

最後に、アンケートに回答いただいたマンション住民の方々、ご協力を頂いた関係自治連合会に、改めて御礼を申し上げたい。

付記

本稿はデータの基礎・クロス集計を瀧本が行い、記述・分析は関谷と瀧本が共同でおこなった。また、資料として、城巽・本能学区で実施した最終版の調査票を文末に掲載した。

(せきや るね 研究班主任・兼担研究員)

(たきもと よしふみ 兼担研究員)

『中京区のマンション生活に関する実態調査』

【ご回答にあたって】

ご回答は、各世帯の世帯主の方もしくはその配偶者の方お1人をお願いいたします。どちらでもかまいません。

アンケート票の回収は、お手数ですが、同封の返信用封筒に封入の上、〇月〇日までに、ご投函ください。切手は不要です。よろしくお願い申し上げます。

ご回答に際しては、15分程度のお時間がかかります。それぞれ該当する番号に、○をつけてください。選択肢によっては、うしろの（ ）内に該当する内容をご記入ください。

【連絡先】〒603-8301 京都市北区紫野北花ノ坊町 96
 佛教大学総合研究所・中京区都心居住研究会
 FAX 075-493-9030 / E-mail sekiya@bukkyo-u.ac.jp

問1 あなた（の世帯）がお住まいの部屋のタイプを教えてください。（1つだけ○）

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 分譲・ファミリータイプ | 2. 分譲・ワンルームタイプ |
| 3. 賃貸・ファミリータイプ | 4. 賃貸・ワンルームタイプ |
| 5. その他（ ） | |

問2 このマンションをどういう用途で利用されていますか。（1つだけ○）

- | | | | |
|---------|-------|--------|-----------|
| 1. 日常居住 | 2. 別荘 | 3. 事務所 | 4. その他（ ） |
|---------|-------|--------|-----------|

問3 あなた（の世帯）がこのマンションに入居されて何年になりますか。（1つだけ○）

- | | | |
|-------------|-------------|-------------|
| 1. 1年未満 | 2. 1年以上2年未満 | 3. 2年以上3年未満 |
| 4. 3年以上4年未満 | 5. 4年以上5年未満 | 6. 5年以上 |

問4 あなた（の世帯）がこのマンションに入居された理由はどのようなものですか。

あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. 交通機関が近くて交通が至便 | 2. 職場・学校が近くにあり便利 |
| 3. 繁華街が近く買い物などに便利 | 4. この地域の景観や雰囲気にひかれた |
| 5. 周辺の教育環境が整っている | 6. 周辺の医療・福祉環境が整っている |
| 7. 部屋のタイプや間取りが手頃だった | 8. 価格が手ごろだった |
| 9. 建物や設備が充実している | 10. 管理・防犯システムが充実している |
| 11. 伝統行事に関心があった | 12. 近くに知人や親戚がいるから |
| 13. その他（ ） | |

問5 入居されるまでは、どこにお住まいでしたか。（1つだけ○）

- | | | |
|-----------------|----------|---------------|
| 1. 同一町内 | 2. 同一学区内 | 3. 1・2を除く中京区内 |
| 4. その他の京都市内（ ）区 | 5. 大阪府 | |
| 6. 滋賀県 | 7. 奈良県 | 8. 兵庫県・和歌山県 |
| 9. その他の都県（ ） | | |

問6 問5で住まわれていた時の住居のタイプを教えてください。（1つだけ○）

- | | | |
|---------------------|--------------|------------|
| 1. 一戸建て（持ち家） | 2. 一戸建て（借家） | 3. 分譲マンション |
| 4. 賃貸マンション・アパート（民間） | 5. 公営・公団賃貸住宅 | |
| 6. 給与住宅 | | |
| 7. その他（ ） | | |

問7 あなたの世帯で、日常の食料品の買い物は、どのような店に行っていますか。
あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. コンビニ	2. 食品スーパー	3. 商店街	4. 百貨店
5. ショッピングセンター（大型店）	6. 食材の宅配	7. 生協（店舗）	
8. 生協（共同購入・宅配）	9. その他（		）

問8 日常の食料品の買い物の際、最もよく利用する交通手段は何ですか。（1つだけ○）

1. 徒歩	2. 自転車	3. バイク	4. 自動車	5. その他の手段（	）
-------	--------	--------	--------	------------	---

問9 あなたは日常の生活面で、困りごとや不安・悩みをお持ちですか。（1つだけ○）

1. 困りごとや不安・悩みがある	2. 困りごとや不安・悩みはない
------------------	------------------

問10 問9で「ある」と答えた方、それはどのようなことですか。

あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 老後の不安・悩み	2. 自分や家族の病気・健康	3. 高齢者などの介護
4. 労働時間が長い	5. 自由時間や休みが少ない	6. 収入が不足
7. 借金・ローンの返済	8. 住まいに関する問題（	）
9. 家計がかさむ	10. 乳幼児の子育て	11. 子どもの教育・進学
12. 家事の処理	13. 物価が高い	14. 税金や公共料金が安い
15. 貯蓄が不足	16. 相談・話し相手がない	17. 家庭での対話やコミュニケーションが少ない
18. 周辺環境に関する問題（	）	19. その他（
		）

問11 ご近所付き合いについてお聞きします。お住みのマンション内、マンション外（町内・元学区）でそれぞれ項目ごとに、あなたがお付き合いしている方がいるかどうか、お答えください。（それぞれ「いない」「いる」のうち1つだけ○）

ご近所付き合いの程度	マンション内	マンション外（町内・元学区）
挨拶をする程度の方	1. いない 2. いる（人）	1. いない 2. いる（人）
世間話をする程度の方	1. いない 2. いる（人）	1. いない 2. いる（人）
おすそ分けをしたりされたりする方	1. いない 2. いる（人）	1. いない 2. いる（人）
相談や頼みごとをする方	1. いない 2. いる（人）	1. いない 2. いる（人）
家に遊びに行ったり、来たりする方	1. いない 2. いる（人）	1. いない 2. いる（人）

問12 問11で「マンション内にいる」と答えた方、そのマンション内のご近所付き合いのきっかけを教えてください。あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 管理組合（自治会）活動が縁で	2. 子供が縁で	3. 職場・仕事が縁で
4. 趣味・サークル活動で	5. 出身学校が同じ	6. 部屋が近く
7. その他（		）

問13 問11で「マンション外にいる」と答えた方、そのマンション外のご近所付き合いのきっかけを教えてください。あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 自治会活動や地域行事が縁で	2. 子供が縁で	3. 職場・仕事が縁で
4. 趣味・サークル活動で	5. 出身学校が同じ	6. その他（
		）

1. ある 2. ない

1. まちなかを歩く日
2. 学区のトーク集会
3. 学区民運動会
4. 区民夏祭り
5. 老人クラブ
6. こども会の行事
7. 町内会の懇親会・レクリエーション
8. 祇園祭のお手伝い
9. 地蔵盆など町内の伝統行事（祇園祭を除く）
10. 学区内のクラブ・サークル（内容：）
11. マンション独自の行事（内容：）
12. その他（

1. きまり・慣習で 2. 知人に誘われて 3. 地域の役員さんから誘われて
4. 自分から探して 5. チラシなどを見て 6. その他 ()

1. あまり関心がない
2. 興味の持てそうな行事・活動がない
3. 関心はあるが時間的に無理
4. どのような行事・活動があるのか知らない
5. その他 ()

1. できるだけ参加したい 2. 機会や時間があえば参加したい
3. 内容次第では参加する 4. あまり参加したいと思わない
5. 参加したくない

[illegible]

① 個人・世帯
② マンション内の組織
(管理組合も含む)
③
⑥

問 20 あなたは、今後もこのマンションに住み続けたいとお考えですか。 (1つだけ○)

- | | |
|-------------------|--------------|
| 1. 住み続けたい | 2. 当面は住み続けたい |
| 3. あまり住み続けたいと思わない | 4. 住み続けたくない |

問 21 問 20 で 3・4 に○をつけた方にお聞きます。具体的な転居計画はお持ちですか。 (1つだけ○)

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. 転居計画を具体化している | 2. 転居を計画(検討)中である |
| 3. 今のところ転居計画はない | 4. その他 () |

<おわりに、回答していただいたあなたご自身についてお聞きます>

問 22 あなたの性別は。

- | | |
|------|------|
| 1. 男 | 2. 女 |
|------|------|

問 23 あなたは現在、おいくつですか。 (満 _____ 歳)

問 24 同居されているご家族は全部で何人ですか。 (計 _____ 人)

問 25 あなたの世帯構成は次のどれにあたりますか。 (1つだけ○)

- | | | |
|------------|-----------|---------------------|
| 1. 単身世帯 | 2. 夫婦のみ世帯 | 3. 夫婦と未婚の子ども(二世代世帯) |
| 4. その他 () | | |

問 26 あなたは世帯主の方から見て次のどれにあたりますか。 (1つだけ○)

- | | | |
|----------|------------|---------------|
| 1. 世帯主本人 | 2. 世帯主の配偶者 | 3. その他(世帯主の) |
|----------|------------|---------------|

問 27 あなたがされている仕事は、次のどれにあたりますか。 (1つだけ○)

- | | | |
|--------|--------------|------------------|
| 1. 会社員 | 2. 公務員 | 3. 会社員・公務員以外の正職員 |
| 4. 自営業 | 5. パート・アルバイト | 6. 主婦・無職 |
| 7. 学生 | 8. その他 () | |

◇最後に、マンションや近隣の問題に関して、お感じになっていることや、希望・要望などがありましたら、ご自由にお書き下さい。この調査についてのご意見でも結構です。

ご協力ありがとうございました